

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 34ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 - 3º andar Sala 302, 304 e 306 – CEP: 20020-970, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 3133-2971 E-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VICENTE DE ARAÚJO** em face do **ESPÓLIO DE LUIZ CLÁUDIO MASCOLIM VELOSO**- Processo nº **0009017-62.2017.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. JOÃO MARCOS DE CASTELLO BRANCO FANTINATO - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possam, especialmente ao **ESPÓLIO DE LUIZ CLÁUDIO MASCOLIM VELOSO, na pessoa do representante legal TANIA LIMA LOPES MASCOLIM VELOSO na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **29/09/2025** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20, será aberto o **1º Público Leilão**, através do **Plataforma de Leilões Online - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico – suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **02/10/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - art. 891, §Único do CPC, o DIREITO E AÇÃO aos imóveis penhorados às fls. 547 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 689, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Compareci ao local da diligência, no dia 18/12/2025, às 15:30h, não tendo acesso ao interior das salas. Em virtude do Aviso 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local e, informações do porteiro do prédio, Sr. Rogério Santana, procedi a avaliação indireta, conforme laudo nos termos a seguir: **SALAS COMERCIAIS SITUADAS NA RUA BUENOS AIRES, 90, SALAS 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 E 208**, com as características e confrontações constantes das matrículas 65418, 65419, 65420, 65421, 65422, 65423, 65424 e 65425 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do estado do Rio de Janeiro. Inscritos na Secretaria Municipal de Fazenda nº 18454454 (onde consta metragem total do 2º andar do prédio). O Edifício Construção datada de 1947, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. 10 andares. 03 elevadores. Portaria 24h. Sem garagem. Câmeras. Entrada com chão de piso frio branco e paredes com revestimento. Fachada: 1a. parte de mármore preta e, após pintada. Proximidade de comércio e transporte. Área edificada de 507m2, segundo guia do IPTU. O Terreno Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes nos autos, certidão do RGI, matrículas 65418, 65419, 65420, 65421, 65422, 65423, 65424 3 65425 e Inscrição Municipal nº 18454454. Conclusão: Foi feita por este oficial de justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local e, no próprio prédio, e valor calculado para efeito de ITBI. Método Comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transportes regulares e próximos. Assim considerando todos os fatos elencados, **ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 65418, assim descrito: IMÓVEL: Sala 201 do edifício situado na Rua Buenos Aires nº 90 e sua correspondente fração ideal de 0,012742 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIO: Banco Mercantil de Minas Gerais S/A, com sede em Belo Horizonte-MG. Rio, 24/03/1987; **AV-1 CONVENÇÃO:** Encontra-se registrada em livro auxiliar “A”, sob o nº 473, fl 59. RJ, 24/03/1987. **AV-2 ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL:** Fica averbado que o Banco Mercantil de Minas Gerais S/A teve a sua denominação social alterada para Banco Mercantil do Brasil S/A. RJ, 24/03/1987; **R-7 PENHORA DO DIREITO E AÇÃO:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 13/08/2024;

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 65419, assim descrito: IMÓVEL: Sala 202 do edifício situado na Rua Buenos Aires nº 90 e sua correspondente fração ideal de 0,012742 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIO: Banco Mercantil de Minas Gerais S/A, com sede em Belo Horizonte-MG. Rio, 24/03/1987; **AV-1 CONVENÇÃO:** Encontra-se registrada em livro auxiliar “A”, sob o nº 473, fl 59. RJ, 24/03/1987. **AV-2 ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL:** Fica averbado que o Banco Mercantil de Minas Gerais S/A teve a sua denominação social alterada para Banco Mercantil do Brasil S/A. RJ, 24/03/1987; **R-7 PENHORA DO DIREITO E AÇÃO:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 13/08/2024;

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 65420, assim descrito: IMÓVEL: Sala 203 do edifício situado na Rua Buenos Aires nº 90 e sua correspondente fração ideal de 0,012742 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIO: Banco Mercantil de Minas Gerais S/A, com sede em Belo Horizonte-MG. Rio, 24/03/1987; **AV-1 CONVENÇÃO:** Encontra-se registrada em livro auxiliar “A”, sob o nº 473, fl 59. RJ, 24/03/1987. **AV-2 ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL:** Fica averbado que o Banco Mercantil de Minas

Gerais S/A teve a sua denominação social alterada para Banco Mercantil do Brasil S/A. RJ, 24/03/1987; **R-7 PENHORA DO DIREITO E AÇÃO**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 13/08/2024;

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 65421, assim descrito: IMÓVEL: Sala 204 do edifício situado na Rua Buenos Aires nº 90 e sua correspondente fração ideal de 0,012742 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIO: Banco Mercantil de Minas Gerais S/A, com sede em Belo Horizonte-MG. Rio, 24/03/1987; **AV-1 CONVENÇÃO**: Encontra-se registrada em livro auxiliar "A", sob o nº 473, fl 59. RJ, 24/03/1987. **AV-2 ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL**: Fica averbado que o Banco Mercantil de Minas Gerais S/A teve a sua denominação social alterada para Banco Mercantil do Brasil S/A. RJ, 24/03/1987; **R-7 PENHORA DO DIREITO E AÇÃO**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 13/08/2024;

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 65422, assim descrito: IMÓVEL: Sala 205 do edifício situado na Rua Buenos Aires nº 90 e sua correspondente fração ideal de 0,012742 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIO: Banco Mercantil de Minas Gerais S/A, com sede em Belo Horizonte-MG. Rio, 24/03/1987; **AV-1 CONVENÇÃO**: Encontra-se registrada em livro auxiliar "A", sob o nº 473, fl 59. RJ, 24/03/1987. **AV-2 ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL**: Fica averbado que o Banco Mercantil de Minas Gerais S/A teve a sua denominação social alterada para Banco Mercantil do Brasil S/A. RJ, 24/03/1987; **R-7 PENHORA DO DIREITO E AÇÃO**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 13/08/2024;

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 65423, assim descrito: IMÓVEL: Sala 206 do edifício situado na Rua Buenos Aires nº 90 e sua correspondente fração ideal de 0,012742 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIO: Banco Mercantil de Minas Gerais S/A, com sede em Belo Horizonte-MG. Rio, 24/03/1987; **AV-1 CONVENÇÃO**: Encontra-se registrada em livro auxiliar "A", sob o nº 473, fl 59. RJ, 24/03/1987. **AV-2 ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL**: Fica averbado que o Banco Mercantil de Minas Gerais S/A teve a sua denominação social alterada para Banco Mercantil do Brasil S/A. RJ, 24/03/1987; **R-7 PENHORA DO DIREITO E AÇÃO**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 13/08/2024;

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 65424, assim descrito: IMÓVEL: Sala 207 do edifício situado na Rua Buenos Aires nº 90 e sua correspondente fração ideal de 0,012742 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIO: Banco Mercantil de Minas Gerais S/A, com sede em Belo Horizonte-MG. Rio, 24/03/1987; **AV-1 CONVENÇÃO**: Encontra-se registrada em livro auxiliar "A", sob o nº 473, fl 59. RJ, 24/03/1987. **AV-2 ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL**: Fica averbado que o Banco Mercantil de Minas Gerais S/A teve a sua denominação social alterada para Banco Mercantil do Brasil S/A. RJ, 24/03/1987; **R-7 PENHORA DO DIREITO E AÇÃO**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 13/08/2024;

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº. 65425, assim descrito: IMÓVEL: Sala 208 do edifício situado na Rua Buenos Aires nº 90 e sua correspondente fração ideal de 0,012742 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIO: Banco Mercantil de Minas Gerais S/A, com sede em Belo Horizonte-MG. Rio, 24/03/1987; **AV-1 CONVENÇÃO**: Encontra-se registrada em livro auxiliar "A", sob o nº 473, fl 59. RJ, 24/03/1987. **AV-2 ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL**: Fica averbado que o Banco Mercantil de Minas Gerais S/A teve a sua denominação social alterada para Banco Mercantil do Brasil S/A. RJ, 24/03/1987; **R-7 PENHORA DO DIREITO E AÇÃO**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 13/08/2024;

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 18454454. Área de 507 m2.

- De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, onde apresenta débitos de IPTU no ano de 2024 e 2025 perfazendo **R\$ 30.678,8**.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 779349-0, apresenta débitos no exercício de 2021 a 2024 perfazendo o valor **R\$ 11.013,24**.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, Resp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter "AD-CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- **Condições de Venda**: O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, Cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do **Portal Eletrônico - site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e

também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário, será extraída a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante.

- Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro, que é de 5%, deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido: 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO DES. Nanci Mahfuz - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressaltando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido. Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC.

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC;

- A título de esclarecimentos, o **Art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.

- Fica(m) todos o(s) litisconsorte(s) ativo(s) e passivo(s) por intermédio deste edital, na pessoa dos seus advogados devidamente constituídos nesses autos, intimados do Leilão Público Eletrônico, na forma do Art. 889 e seus incisos do CPC.

- Para conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 19 dias do mês de agosto do ano de 2025. Eu, Mariana da Silva Pinho Nogueira, Mat. 01/29.949 – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. João Marcos de Castello Branco Fantinato – Juiz de Direito.